

27.12.2002

2-4672



מחוז הצפון

12/2/02

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית שפרעם

שם ישוב : שפרעם

תכנית מס

12797 ג

משרד הפנים מחוז הצפון
 תוק התכנון והבניה השכיח 1965
 אישור תכנית מס 12797
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 20.11.02 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס 12797
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס 5154
 מיום 3.2.03

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 12797 שנוי תוכניות ג / 7025 . א. / ג+ג/ 9915 בתוקף ולתכנית ג/ 10789 בהפקדה מטרה עיקרית ומקום: הקטנת נסיגה מדרך והעלאת אחוז בניה

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת במזרח שפרעם

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
10286		18

1.3 שטח התוכנית:

0.622 דונ"מ

1.4 בעלי עניין: נור חוגיראת שפרעם טל' 04-9502059

בעל הקרקע: נור חוגיראת שפרעם טל' 04-9502059

יזם התוכנית: נור חוגיראת שפרעם טל' 04-9502059

מגיש התוכנית: אחמד סדיק שפרעם רח' ג'בור ג'בור 69 טל 04-9501034 04-9501166

עורך התוכנית: אחמד סדיק מהנדס אזרחי מס' רשיון 34216 שפרעם רח' ג'בור ג'בור 69

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס ג/7025+ג/9915 מאושרת+ג/10789 מופקדת בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250, 1:250 מסמך מחייב.
- ג. כל המסמכים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זו

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
11.07.2001	הכנה
6/2/02	עדכון 1
12/2/02	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק והתכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט

1.10

- 1. מוצעת. קו רצוף כחול.....גבול תכנית ג/12797
- 2. קו עבה עם משולשים..... גבול גוש
- 3. קו דק בצבע ירוק..... גבול חלקה
- 4. צבע כתום..... אזור מגורים א
- 5. פסים אדום + ירוק..... דרך משולבת
- 6. קו דק שחור..... גבול מגרש
- 7. ספרה ברביע העליון של העיגול ... מסי דרך
- 8. ספרה ברביעים צדדים של העיגול. קו בנין מגבול מגרש
- 9. ספרה ברביע תחתון של העיגולרוחב דרך
- 10. ספרה 18/6..... מס מגרש

1.10 טבלת שטחים:

אחוזים	מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
	שטח (דונם, מ"ר)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
83.10%	0.517	מגורים א	83.10%	0.517	מגורים א
16.90%	0.105	דרך משולבת	16.90%	0.105	דרך משולבת
100%	0.622	סה"כ	100%	0.622	סה"כ

פרק 2 -

2.1 מטרות התוכנית:

הקטנת נסיגות מגבולות מגרש ומדרך + העלאת אחוז בניה מ 120% ל 190%

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הקטנת נסיגות מגבולות מגרש' במקום 0.3 מ מדרך 2.207 קדמי ומ 3.0 מ מ 2.857 צדדי + העלאת אחוז בניה

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	$1.66 * 517 = 858.2$	8

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין

אזור מגורים: לפי תכנית ג/9915 + ג/10789

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשע"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לדגים	אפיקות / מס' יחיד למגורש מונימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קרי בניה		גודל מגורש	שם האזור (שמושים) עיקריים			
			מס' קומות	ס	ח	כ	ע	מותרת למגורש הכניסה B	מעל מפלס הכניסה * A	קדמי			אחור	צדד	
8		15	4	1	9	0	50%	24%	166%	190%	2.20	3.00	2.85	517	מגורים

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מותרת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין התלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה נשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחות מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: ** נ"ו האל"ז א"א

ז"ס התוכנית: נ"ו האל"ז א"א

מגיש התוכנית: א"ח א"ז ס"ק

עורך התוכנית: א"ח א"ז ס"ק